

Reguleringsbestemmelser for Ski sentrum syd - feltene S12, S13, S14 i områdeplan, samt del av Jernbaneveien

Plan-ID: 201902
Plantype: Detaljregulering
Datert: xx.xx.2020
Arkivsak: [nummer]
Lovverk: Pbl 2008

Mindre endring: nr. 1
Datert: 05.11.2020
Arkivsak: [nummer]

Vedtatt av utvalg for AKB: 15.09.2020
Sak: [nummer]

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er transformasjon og utvikling av deler av Ski sentrum. Planen legger rammer for etablering av ny bolig- og næringsbebyggelse, samt torg og strukturerende gatetun som grønne og bymessige møteplasser. I tillegg reguleres del av Jernbaneveien i tråd med Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum, vedtatt 02.05.2018.

§ 2. Plankart og arealformål

§ 2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 11.09.2019:

[VN3] over grunnen

[VN2] på grunnen/vannoverflate

[VN1] under grunnen

§ 2.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

[1800] Kombinert bebyggelse og anlegg – Felt BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BKB6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

[2014] Gatetun - Felt o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT4

[2010] Veg - Jernbaneveien

[2013] Torg - Felt o_ST

§ 2.3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140 Frisikt

H140_1

§ 2.3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235 Bestemmelses område #1 og #2

1235 Bestemmelsesområde #3

§ 3. Fellesbestemmelser

§ 3.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For områder hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense. Minimum 70 % av fasadeliv skal følge fortauslinje eller annet offentlig byrom.

Kjeller skal oppføres innenfor bebyggelsesfeltgrenser. Syd i BKB1 skal det settes av areal til vannfordrøyning under terreng. Rampe ned til parkeringskjellere skal legges innenfor bygningslivene. Områder som grenser til hverandre kan ha felles, sammenhengende kjellere. Det tillates etablering av kulvert under terreng for sammenknytning av garasjeanlegg på tvers av felt under gatetun o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT4.

Det tillates overdekket sykkelparkering, utebod for barnehage og nedgravde avfallscontainere utenfor angitte byggegrenser og høydekurver. Det er ikke tillatt med balkonger og terrasser å krage utover formålsgrenser mot fylkesveier. På fasader som ikke vender ut mot offentlig vei, gatetun og torg, kan markterrasser og balkonger gå maks 1,5 meter utover byggegrense. Mot gatetun og torg er det kun tillatt med balkonger fra og med 3. etasje og maksimum utkraging på 1 meter.

§ 3.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser for bolig

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av boligenes BRA. **Kravet gjelder innenfor hvert felt.** Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Resterende felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser.

Mellom bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforholdet gjennomsnittlig være $B > 1,0 H$. Avstand mellom motstående fasader måles mellom bygningsdeler som avgrensar felles uteoppholdsareal. Avstandsnormen gjelder også for hver etasje som er tilbaketrukket fra hovedfasade. Avstandsnormen gjelder for eiendommer $> 600 \text{ m}^2$. For den del av MFUA med størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, skal lengde/breddeforholdet ikke overstige 2:1 og minste bredde skal være 12 meter. I BKB1 tillates det gjennomsnittlig $B > 0,5 H$ maks 50 % av bygningsrekkens lengde.

Kravene i §10.1 d) og §10.2 i kommuneplan for Nordre Follo 2019 – 2030 skal legges til grunn for beregning og utforming av MFUA. For solbelysning skal minst 40 % av utearealet på terreng/lokk være solbelyst minimum 5 timer i løpet av 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 15.00 til kl. 20.00.

Innenfor planområde skal det oppføres lekeplasser i tråd med krav i kommuneplan jf. §11. Lekeplasser skal være felles for boliger innenfor planområdet.

Belegning av utearealer skal være av naturlige materialer. Underlag av plast- og gummigranulater tillates ikke. Materialene skal være giftfrie, miljøvennlige og ikke allergi fremkallende.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. På terreng over garasjelokk skal det være dybde av vekstjord på minimum 80 cm på områder hvor det skal plantes nye trær. Øvrige vegetasjonsområder på garasjelegger skal ha jorddybde av vekstjord på minimum 20 cm. Det skal legges til rette for vegetasjonsarealer for uteoppholdsarealer på tak. For øvrig skal det legges til rette for ekstensive og semi-intensive grønne tak.

Beregning av MFUA skal gjøres for hvert enkelt felt, dvs. BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6, innenfor kvartalene. Ved etablering av barnehage, skal arealer minimum tilsvarende det som blir barnehagens utomhusareal på dagtid i bestemmelsesområde #3, legges som felles takterrasser innenfor BKB1+BKB2+BKB3.

§ 3.3 Krav til utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan for det aktuelle feltet minimum i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise bruk og overflate på alt ubebygget areal og hvordan kravene i reguleringsplanen er oppfylt. Utomhusplanen tar med seg fotavtrykk for bebyggelse 1. etasje (2. etasje ved lokkløsning).

Takplan skal ved søknad om rammetillatelse vise felles og privat uteoppholdsareal, samt arealer som er avsatt til grønne tak. Grunnlagskart skal inkludere alle eiendommer innenfor triangelet Åsenveien, Sanderveien og Jernbaneveien. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvilke arter som planlegges brukt i beplantning.

Godkjent teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal minimum vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, atkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø/ og andre faste elementer).

§ 3.4 Estetikk og utforming av byrom og bygninger

Felles utearealer skal opparbeides for lek og opphold for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Utearealene skal struktureres og opparbeides slik at de stimulerer til sosial kontakt og livsutfoldelse.

90% av belegning skal være permeabel for å sikre infiltrasjon og avrenning av overvann. Ved valg av utomhusmaterialer legges det stor vekt på robuste, miljøvennlige materialer med lang levetid. I felles uteoppholdsareal kan pergola, overdekket sykkelparkering, installasjoner eller annen åpen overdekning av utemøbler tillates. Installasjoner og overdekninger skal tilpasses bygningens arkitektur. Materialene skal være giftfrie, miljøvennlige og ikke-allergifremkallende. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke. Materialer skal være funksjonell og estetisk integrert i torgets og gatetun landskapsarkitektonisk grep. Det skal være oppholds- og lekemuligheter i form av lekstativer, benker, romskapende elementer, skulpturelle sittemøbler og/eller lignende. Byroms- og lekemøbler skal utformes for allmennbruk og langvarighet, med høy estetisk, material- og bruksmessig kvalitet.

Transparent rekkverk på takterrasser tillates 1,5 meter over maksimal gesimshøyde. Oppbygging på tak i forbindelse med takterrasser (plantekasser etc.) er tillatt over maksimal gesimshøyde. Der det finnes tilliggende bebyggelse med ekstra etasje hvor trapp og heis til takterrasse plasseres, tillates oppbygg å gå 1,5 meter over gesims for å sikre nødvendig sikkerhetsoverhøyde. Der hvor det ikke finnes tilliggende bebyggelse med ekstra etasje, tillates det oppbygg for heis og trapp på inntil fire meter over gesims. Øvrige tekniske installasjoner på tak skal legges minimum 2,5 meter inn fra hovedgesims.

Det skal vektlegges utforming og variasjon i bruk av farger og materialer som bidrar til positive visuelle opplevelser og gir god orientering for personer med nedsatt funksjonsevne, samtidig skal det sikres helhetlig uttrykk for feltene. Utendørs funksjoner som sykkelskur, trafostasjon, skjermvegger mm. skal utformes med en helhetlig og konsekvent bruk av fasadematerialer av god kvalitet.

Balkonger skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet og innpasses i fasaden. Balkonger som vender mot torg og gatetun skal ikke krage ut mer enn 0,5 m fra fasadeliv. Det er ikke tillatt med svalganger.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, inkludert trapp og heisoppbygg, og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det tillates ikke gjerder, unntatt for barnehagens uteoppholdsareal, på bakkeplan.

§ 3.5 Parkeringskrav og avkjørsler

Bilparkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng, unntatt der bilparkering tillates etablert i 1. etasje for dagligvareforretning i BKB5. Bilparkeringen i 1. etasje skal ikke eksponeres mot fasade.

Felles parkeringsanlegg for personbiler skal ha innvendig fri høyde under tak på minst 2,3 meter, og det må tas hensyn til vedlikeholdsmaskiner.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for dette. Der stigebil skal ha oppstillingsplass må dekke dimensjoneres for punktlasten.

Alle bilparkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading av el-kjøretøy og ha tilstrekkelig strømtilførsel. I parkeringskjeller skal det også tilrettelegges for lading av el-sykler. Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som parkeringsplasser for forflytningshemmede med minstestørrelser på 2,5 x 5 m og 4,5 x 6 m og i hht. Statens vegvesens håndbok V129. For bolig skal minimum 5% av plassene være gjesteparkering.

Parkering for bil	Maksimalt antall plasser *
Bolig	0,7 plass pr. boenhet
Kontor	0,7 plass pr. 100m2 BRA
Dagligvare/annen forretning i BKB5	1 plass pr. 100m2 BRA
Parkering for sykkel	Minimumskrav
Bolig og kontor	2,5 plass pr. 100m2 BRA
Forretning	1 plass pr. 100m2 BRA
Barnehage	1 plass pr. årsverk
Parkering for motorsykkel og annet fremkomstmiddel	Maksimalt antall plasser
Bolig, kontor og forretning	0,1 plass pr. boenhet

*) Ved etablering av bilpool, beregnes det at én bilpool-parkeringsplass erstatter fem vanlige bilparkeringsplasser. Dette gjelder ikke parkeringsplassene avsatt til HC-parkering.

Minimum 30% av plassene for sykkel skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier ved den enkelte bygning. Minimum 50 % av den samlede sykkelparkeringen i hvert felt skal være overdekket. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk.

§ 3.6 Overvannshåndtering

Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende BGF. Dimensjonerende nedbør defineres som 20 - års nedbør med klimafaktor 1,5. Håndtering av overvann skal følge tre-trinns strategien.

Overvann skal så langt det lar seg gjøre, tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Valg av overvannshåndtering fra bygg og harde flater skal vises i utomhusplanene og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad.

Håndtering av overvann skal integreres som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene.

Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

§ 3.7 Flom og flomveier

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsfloer reduseres. Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200 - årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.

Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Eksisterende konstruksjoner som hindrer flomveiene, skal vurderes fjernet. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødfloer fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

§ 3.8 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor (BGF) skal beregnes for hvert felt, og foreligge innen søknad om rammetillatelse. Følgende minimumskrav gjelder for BGF:

- BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB 6: 0,6
- o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT4 og o_ST: 0,4

§ 3.9 Biologisk mangfold

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er på Fremmedartslista, inkludert parklind og sølvhind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser, jfr. §§ 18 og 23 i Forskrift om fremmede organisme. Det skal fortrinnsvis benyttes arter som naturlig forekommer i regionen **og pollinator- og allergivennlige vekster**.

§ 3.10 Universell utforming

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av utomhusarealer innenfor planområdet. Offentlige uterom skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

§ 3.11 Renovasjon

Utforming av standplass og kjørbare vei skal være i samsvar med Follo Rens tekniske avfallsveileder. Valg av permanent renovasjonsløsning skal følge den gjeldende Nordre Follo renovasjonstekniske plan. Renovasjonsanlegg skal plasseres slik at det ikke virker dominerende i gate og byrom, og ikke vanskeliggjør friskt eller ferdsel for fotgjengere og syklistene. Renovasjonsanlegg skal i materialbruk og utforming samspille med øvrig byromsareal og bebyggelse. Utredning av både varig og midlertidig renovasjonsløsning skal saksbehandles og godkjennes av Follo Ren og kommunens berørte avdelinger før rammetillatelse utstedes.

§ 3.12 Fjernvarme

Det stilles krav om tilknytning til fjernvarmeanlegget. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom:

- Det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme, jfr. pbl §27-5

§ 3.13 Støy

Ved søknad om bygging av støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone skal detaljert støyfaglig utredning foreligge. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016. Avbøtende tiltak skal beskrives. Unntak kan gis for fasader som vender mot Jernbaneveien og Sanderveien, hvor det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for støy fra vei- og jernbanetraffikk. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Støyutsatte boenheter skal være gjennomgående og skal ha minimum ett soverom med vindusfasade mot stille side og vendt bort fra støykilden, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 3 i T-1442 tilfredsstilles.
- Alle støyskjermingstiltak for bebyggelsen innenfor samme byggetrinn skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3.
- Støyfølsomme funksjoner skal ikke legges i 1. og 2. etasje mot rundkjøringen Jernbaneveien x Sanderveien.

§ 3.14 Støy i anleggsperioden

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, sammen med veileder M-128. Følgende støygrenser skal gjelde målt utenfor rom med støyfølsom bruk:

Bygningstype	Støykrav på dagtid, ukedager (LpAeq12h 07- 19)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65
Skole, barnehage	60 i brukstid

Det tillates ikke grunnarbeid (f.eks. spunting, sprengning, pigging, boring, massetransport) som skaper støy før kl.08.00 og etter kl. 17.00 på hverdager. Det tillates ikke støyende grunnarbeid i helger eller på helligdager.

Skjerping av grenseverdiene for langvarige arbeider:

Anleggsperiodens lengde	Grenseverdiene for støykrav skjerpes med:
Fra 7 uker til og med 6 mnd.	3 db
Mer enn 6 mnd.	5 db

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet. Prognosene skal foreligge før igangsettingstillatelse.

§ 3.15 Miljødokumentasjon

I rammesøknader skal det dokumenteres hvordan relevante miljøforhold og miljøvirkninger i kvalitetsprogrammet og miljøoppfølgingsplanen (MOP) er ivaretatt. MOP skal følge prosjektene som levende dokument gjennom prosjekteringsfaser og gjennomføring. For bygg som BREEAM-sertifiseres, skal alternativ dokumentasjon godtas. Det skal dokumenteres for hvordan kravene i Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig byutvikling i Ski kommune er ivaretatt.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BKB6)

4.1.1. Arealbruk

- Innenfor området tillates oppført boligbebyggelse/ tjenesteyting / barnehage / forretning / kontor / bevertning / kultur/ hotell
- I hvert delfelt kan maksimalt 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m² BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m² BRA. Boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke.
- Næring skal primært legges i første etasje.
- Parkering/bod mm. under lokk skal ikke medregnes i utnyttelsen.
- Innenfor området tillates etablert en barnehage. Det tillates oppført gjerde ved etablering av barnehage. Uteoppholdsarealer for barnehage skal være minimum 1500 m² og danne et landskap med attraktiv utforming som inviterer til fysisk aktivitet, sosial kontakt og rekreasjon, slik at ulike ferdigheter og sanser blir stimulert. Barnehagens uterom skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

4.1.2. BKB1

- For å skape variasjon i bebyggelseshøyder, tillates det kun at 60% av bebyggelsen innenfor hver bygningsrekke, går opp til feltets maksimalt regulerte gesimshøyde.
- Det skal etableres fire overbygde gjennomganger med minimumsbredde som tilsvarer minimumshøyde på første etasjens høyde. To plasseres i bebyggelse mot Jernbaneveien, og to plasseres i bebyggelse mot bestemmelsesområde #3.
- I bygget på hjørnet av Åsenveien og Jernbaneveien skal første og andre etasje utformes med glassfasade. Det tillates at første og andre etasje trekkes inn med minimum 4 meter fra byggegrensen.
- Barnehage tillates etablert i nordlig del av BKB1s bygningsrekke mot bestemmelsesområde #3. Barnehagen skal ha utomhusareal innenfor bestemmelsesområde #3.
- Innkjøring til garasje skal skje fra o_SGT4.
- Det skal etableres en nabolagsplass i nordre del av byrommet i BKB1.
- Arealer skal utformes med robuste detaljer og materialer av god kvalitet. Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold, lek, trening og aktivitet med

beplantningsarealer innpasset i utforming av oppholdsarealer. Dekker på plassen skal utføres i permeable belegg.

- Det skal legges til rette for atkomst for utrykningskjøretøy.

4.1.3. BKB2

- Næring skal legges i første etasje mot Åsenveien.
I bebyggelse på hjørnet Åsenveien-Sentrumveien, tillates næring i alle etasjer.
- Utearealene skal utformes med robuste detaljer og materialer av god kvalitet. Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold, lek og aktivitet.
- Det tillates uteoppholdsareal på lokk i samsvar med byggegrenser.
- Utforming av uteoppholdsareal skal samordnes med uteoppholdsareal i BKB3, jf. #3.

4.1.4. BKB3

- For å skape variasjon i bebyggelseshøyder, tillates det kun at 60% av bebyggelsen innenfor hver bygningsrekke, går opp til feltets maksimalt regulerte gesimshøyde.
- Publikumsrettet næring skal legges i 1. etasje og eventuelt 2. etasje mot torget og Sentrumsveien.
- Lekeplassene skal utformes for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Arealer skal ha god kvalitet og gi et variert tilbud av aktiviteter til ulike årstider.
- Det skal avsettes en kantsone med gangsti mellom barnehages uteareal og tilgrensende boliger.
- Utforming av uteoppholdsareal skal samordnes med uteoppholdsareal i BKB2, jamfør #3.

4.1.5. BKB4

- For å skape variasjon i bebyggelseshøyder, tillates det kun at 60% av bebyggelsen innenfor hver bygningsrekke, går opp til feltets maksimalt regulerte gesimshøyde.
- Bebyggelsen mot krysset Sanderveien - Åsenveien skal trappes opp mot gesimshøyder i felt BKB5.
- Publikumsrettet næring på bakkeplan skal legges mot tilliggende offentlige gater og gatetun.
- Utearealene skal utformes med robuste detaljer og materialer av høy kvalitet. Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold, lek og aktivitet.

4.1.6. BKB5

- For å skape variasjon i bebyggelseshøyder, tillates det kun at 60% av bebyggelsen innenfor hver bygningsrekke, går opp til feltets maksimalt regulerte gesimshøyde.
- Det tillates varelevering til dagligvare fra o_SGT1, med inn- og utkjøring i nordlig del av Sentrumsveien.
- Ved etablering av lokk tillates det parkeringsplasser i første etasje for dagligvareforretning, med egen innkjøring fra o_SGT2. Parkering skal ikke eksponeres mot fasade.
- Publikumsrettet næring på bakkeplan skal legges mot tilliggende offentlige gater og gatetun.

Utearealene skal utformes med robuste detaljer og materialer av høy kvalitet. Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold, lek og aktivitet.

- Ved etablering av uteoppholdsareal på lokk, skal det være en forbindelse fra terreng i Sentrumsveien, samt fra bestemmelsesområde #2.

4.1.7. BKB6

- Innkjøring til garasje skal skje fra o_SGT4.
- Publikumsrettet næring på bakkeplan skal legges mot tilliggende offentlige gater og gatetun.

Utearealene skal utformes med robuste detaljer og materialer av høy kvalitet. Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold, lek og aktivitet.

4.1.8. Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Felt	Maks tillatt kvm BRA*	Min. kvm næring	Maks. kvm næring	Maks tillatt kvm for bolig (MFUA beregner)
BKB1	16300	1100	2700	14900
BKB2	13350	2250	5000	10950
BKB3	3550	300	700	3200
BKB4	10250	1200	2150	8900
BKB5	20000	1500	4000	18200
BKB6	7200	1000	2100	6100

*) over terreng og ikke medregnet privat åpent overbygget areal

4.1.9. Plassering og høyder

Maksimalt tillatte gesimshøyder er angitt som kotehøyder i plankartet og som nærmere angitt i feltvise bestemmelser under §4.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

§ 5.1 Torg (felt o_ST)

- Torget skal utformes i sammenheng med omkringliggende gatetun, med høy materialkvalitet. Det skal brukes vann og vegetasjon som opplevelseselement i byrommet. Det skal legges til rette for aktiv bruk av byrommet, herunder servering, aktiviteter, kulturarrangementer, markeder og lignende.
- Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk standard og materialkvalitet. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for

alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger og være dimensjonert for kjøring med utrykningskjøretøy.

§ 5.2 Gatetun (felt o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT4)

- Innenfor sentrumskjernen, betegnet som gatetun o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT4 i plankartet, skal prinsippet om sambruk legges til grunn. Gatetun opparbeides for delt bruk for gående, syklende og nyttrafikk/varelevering. Utforming skal gis særlig kvalitet og oppmerksomhet. Arealene skal invitere til opphold og møter på tvers av generasjoner.
- Møblering, beplantning og permeable dekker i felt tillates.
- Gatetunene skal være åpne og allment tilgjengelige. Arealene skal opparbeides med sittegrupper, vegetasjon og ulike aktiviteter slik at de blir en naturlig del av uteoppholdsarealet. Gang- sykkelforbindelse i o_SGT1 skal ha minimum 4 meter fri bredde mot tilgrensende bebyggelse. Det skal være kjørbart for utrykningskjøretøy, renovasjon, HC-biler og for tidsregulert varelevering. Ellers tillattes variert opparbeiding til f.eks. sykkelparkering, uteservering, opphold, lek og aktiviteter uten konflikt med framkommelighet.
- Det skal være åpen håndtering av overvann, med sammenhengende blågrønn struktur fra SGT1 til torget. Overvannsløsninger skal gi kvalitet i uterommene.
- Nedkjøring til garasjeanlegg skal ligge i feltene o_SGT3 og o_SGT4. Mellom o_SGT3 og o_SGT4 skal det etableres både et visuelt og taktilt skille for å signalisere overgangssone. Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende veiformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser.

§ 5.3 Veg (Jernbaneveien)

Jernbaneveien innenfor planområdet opparbeides etter prinsippene i veisnitt-tegningen innsendt med planforslaget. I annen veggrunn-grøntareal skal det plantes trær i rekke, med rotforsterking som vist i teknisk plan. **På østsiden av Jernbaneveien skal det oppføres fortau og sykkelfelt.**

Før igangsetting av tiltak, skal tekniske planer være godkjent av fylkesveimyndighetene i forbindelse med søknad om rammetillatelse for veg.

§ 6. Bestemmelsesområder

§ 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

- I bestemmelsesområde #1 og #2 skal det være sikret minimum 6 meters bred sone for etablering av gjennomgående gangvei.
- Gangveien skal være en sammenhengende forbindelse mellom Jernbaneveien og Sanderveien.
- Forbindelsen skal være åpen og offentlig tilgjengelig, og tilrettelagt for helårs gangtrafikk.
- Det tillates ikke bebyggelse innenfor bestemmelsesområde, unntatt i bygningsrekken mot Sentrumveien hvor det tillates overbygget gjennomgang med minimumsbredde på 6 meter og minimumshøyde 4,5 meter.

§ 6.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3)

- Bestemmelsesområde #3 skal utformes parkmessig med høy grad av variasjon i utvalgt vegetasjon og beplantning og arealer for opphold, lek og rekreasjon.
- Det skal være innslag av større trær og en tydelig grønn profil.
- Dersom det etableres barnehage skal utearealet være integrert og være tilgjengelig som felles uteoppholdsareal utenom åpningstid. Det tillates etablert utebod, maksimalt 15 m² BRA, for barnehage innenfor bestemmelsesområde #3. Bod medregnes ikke i utnyttelsen.
- Det skal etableres et gjerde mellom private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer og barnehagens utearealer til bestemmelsesområde #3. Området skal tjene som felles uteoppholdsareal for BKB1, BKB2 og BKB3.
- Det skal avsettes tilstrekkelig kapasitet for overvannshåndtering ihht. til overordnet strategi.

§ 7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

§ 7.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse til utbyggingstiltak skal:

- All eiendomsdanning slik det fremgår av plankartet (fradeling, sammenføring osv.) være utført.
- Foreligge avklart rammeplan for vann, avløp og annen teknisk infrastruktur.
- Foreligge miljøoppfølgingsplan jfr. § 8.4
- Foreligge støyfaglig utredning som redegjør for nødvendig støyskjermingstiltak, jfr. § 8.1
- Foreligge godkjent utomhusplan, jfr. § 3.1
- Foreligge kvalitetsprogram for miljø og energi jfr. § 8.6

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til første tiltak for feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal tiltakene i Områderegulering for Ski sentrum listet opp nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Tiltakene anses som sikret opparbeidet dersom tiltakshaver/utbygger har inngått utbyggingsavtale med Nordre Follo kommune og oppfylt sine forpliktelser i avtalen:

Veger

- o_V3 (Kirkeveien) og sykkelvei med fortau og grøntrabatt langs vestsiden av o_V5 (Sanderveien) innenfor områdeplan Ski sentrum planid. 201310
- o_SKV med tilhørende fortau på begge sider (Idrettsveien) innenfor detaljregulering for Skolekvartalet planid. 201602

Gatetun, gangveger og gang- og sykkelveger

- o_SGT1, o_SGT1_2, o_SGT3, o_GKG, innenfor detaljregulering Videregående skole og boliger i Ski sentrum, planid. 201711
- o_GT8, o_GT9, o_GT10, o_GT11, o_GT12, o_GT13, o_GT14, o_GT17, o_GV3 innenfor områdeplan Ski sentrum
- o_SG1, o_SG2, o_SGS1, o_SGS2 innenfor detaljregulering for Skolekvartalet, planid. 201602

Torg

o_Torg1

Parker

o-Park1, o_Park 4 og o_Park5 og Park 6 innenfor Områdeplan for Ski sentrum planid. 201310

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal:

- Teknisk plan for del av Jernbaneveien være godkjent av fylkesveimyndighetene.

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende dokumenteres:

- at det er tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.
- at plan for anleggsgjennomføring dokumenterer hvordan barns sikkerhet blir ivaretatt.
- at støyfaglig utredning for anleggsperioden redegjør for nødvendig støyskjermingstiltak i byggeperioden.
- at miljøoppfølgingsprogram er oppdatert.
- at bæreevnen av fundament og maskiner, samt lokalstabilitet for planområdet er akseptabelt.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før boliger og næringslokaler i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 tas i bruk skal:

- Uteoppholdsareal innenfor feltene være ferdig opparbeidet i henhold til [krav om MFUA i § 3.2](#), og godkjent utomhusplan, inkl. overvannsløsning og renovasjonsanlegg.
- o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT4 og o_ST, samt del av Jernbaneveien være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og godkjent teknisk plan.
- Nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.